

PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PERTUMBUHAN  
PENJUALAN, UKURAN PERUSAHAAN, DAN PROFITABILITAS  
TERHADAP STRUKTUR MODAL PROPERTY DAN REAL ESTATE  
YANG GO PUBLIC DI BEI

SKRIPSI



Diajukan oleh:

Arlanda Lukitasari. W  
0912010001/FE/EM

FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2013

# SKRIPSI

## PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PERTUMBUHAN PENJUALAN, UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIK DI BEI

Disusun Oleh:

ARLANDA LUKITASARI W.  
0912010001 / FE / EM

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Dosen Penguji Skripsi  
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada tanggal : 31 Mei 2013

Pembimbing :  
Pembimbing Utama

Tim Penguji :  
Ketua

Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, MM  
NIP. 196309241989031001

Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, MM  
NIP. 196309241989031001

Sekretaris

Sugeng Purwanto, SE,MM  
NIP. 196801081989031001

Anggota

Drs. Ec. Herry A.L.W., MM  
NIP. 196405121990031001

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, SE, MM  
NIP, 19630924 198903 1001

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT. atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen dalam jenjang Strata Satu Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “veteran” Jawa Timur dengan judul  
“PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PERTUMBUHAN PENJUALAN, UKURAN PERUSAHAAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC DI BEI”.

Dalam menulis skripsi ini, penulis telah mendapatkan bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan motivasi, bimbingan, saran, serta dorongan moril baik secara langsung maupun tidak langsung sampai terselesaikannya penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Teguh Soedarto, MP selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. Dhani Icshanuddin Nur, SE, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Drs . Ec. H. Rahman Amrullah Suwaidi, MS, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Drs . Ec. Saiful Anwar, M. Si, selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Dr. Muhajir Anwar, M.M, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Dr. Dhani Icshanuddin Nur, SE, MM selaku dosen pembimbing yang membimbing penulis dalam mengerjakan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama kuliah.
8. Para staf perpustakaan UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan terhadap fasilitas peminjaman buku sebagai referensi dalam penyusunan skripsi.
9. Para staf Bursa Efek Surabaya yang telah memberikan bantuan dalam perolehan data yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini
10. Kedua orang tua, eyang putri, saudara-saudaraku, dan kekasihku yang selalu memberikan do’a dan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
11. Sahabatku yang selalu ada Rike dan Widya. Terimakasih telah memberikan dukungan dan kenangan yang indah selama kuliah.
12. Semua yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah Swt. senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah mendukung Penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna di dunia ini, untuk itu Penulis menghargai segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun karena hal itu sangat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.

Surabaya, 31 Mei 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| KATA PENGANTAR.....                            | i    |
| DAFTAR ISI .....                               | iv   |
| DAFTAR TABEL DAN GAMBAR .....                  | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                          | ix   |
| ABSTRAKSI.....                                 | x    |
| BAB I PENDAHULUAN.....                         | 1    |
| 1.1 Latar Belakang .....                       | 1    |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                      | 10   |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                     | 11   |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                    | 12   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                  | 13   |
| 2.1. Hasil PenelitianTerdahulu .....           | 13   |
| 2.2. LandasanTeori .....                       | 15   |
| 2.2.1. Struktur Aktiva.....                    | 15   |
| 2.2.1.1. Pengertian Struktur Aktiva .....      | 15   |
| 2.2.2. Pertumbuhan Penjualan.....              | 16   |
| 2.2.1.1. Pengertian Pertumbuhan Penjualan..... | 16   |
| 2.2.3. Ukuran Perusahaan.....                  | 18   |
| Pengertian Ukuran Perusahaan .....             | 18   |
| 2.2.4. Profitabilitas .....                    | 19   |
| 2.2.4.1. pengertian Profitabilitas .....       | 19   |
| 2.2.4.2. Keunggulan ROA .....                  | 20   |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.2.4.3. Kelemahan ROA .....                                     | 20        |
| 2.2.5. Struktur Modal .....                                      | 22        |
| 2.2.5.1. Pengertian Struktur Modal.....                          | 22        |
| 2.2.5.2. Teori Struktur Modal .....                              | 26        |
| 2.3. Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal .....      | 31        |
| 2.3.1. Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal    | 32        |
| 2.3.2. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal ...    | 32        |
| 2.3.3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal .....     | 33        |
| 2.4. Kerangka Konseptual.....                                    | 34        |
| 2.5. Hipotesis .....   | 35        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                           | <b>36</b> |
| 3.1. Definisi Operasional Variabel dan Pengukuran Variabel ..... | 36        |
| 3.2. Teknik Penentuan Sampel .....                               | 38        |
| 3.2.1. Populasi.....   | 38        |
| 3.2.2. Sampel .....  | 39        |
| 3.3. Teknik Pengumpulan Data.....                                | 39        |
| 3.3.1 Jenis Data.....  | 39        |
| 3.3.2. Pengumpulan Data .....                                    | 39        |
| 3.4. Uji Normalitas .....  | 40        |
| 3.5. Uji Asumsi Klasik.....                                      | 40        |
| 3.6. Teknik Analisis dan Pengujian Hipotesis .....               | 42        |
| 3.6.1. Teknik Analisis .....                                     | 42        |
| 3.6.2. Uji Hipotesis .....                                       | 43        |

|   |    |
|---|----|
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....                         | 45 |
| 4.1. Deskripsi Obyek Penelitian .....                               | 45 |
| 4.2. Deskripsi Hasil Penelitian .....                               | 53 |
| 4.2.1. Struktur Aktiva ( $X_1$ ) .....                              | 53 |
| 4.2.2. Pertumbuhan Penjualan ( $X_2$ ) .....                        | 54 |
| 4.2.3. Ukuran Perusahaan ( $X_3$ ) .....                            | 56 |
| 4.2.4. Profitabilitas ( $X_4$ ) .....                               | 57 |
| 4.2.5. Struktur Modal ( $Y$ ) .....                                 | 58 |
| 4.3. Uji Normalitas .....   | 59 |
| 4.3.1. Uji Asumsi Klasik .....                                      | 60 |
| 4.4. Analisis Model dan Pengujian Hipotesis .....                   | 62 |
| 4.5.1. Hasil Analisis Regresi Berganda .....                        | 62 |
| 4.5.2. Uji F (Uji Kecocokan Model) .....                            | 64 |
| 4.5.3. Uji t .....  | 65 |
| 4.5. Pembahasan .....   | 66 |
| 4.5.1. Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal .....       | 66 |
| 4.5.2. Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal ..... | 67 |
| 4.5.3. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal ..        | 69 |
| 4.5.4. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal .....        | 70 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....                                    | 72 |
| 5.1. Kesimpulan .....   | 72 |
| 5.2. Saran .....  | 73 |

## DAFTAR PUSTAKA



# PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PERTUMBUHAN PENJUALAN, UKURAN PERUSAHAAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC DI BEI

Arlanda Lukitasari Wahyudi

## Abstraks

Struktur modal merupakan perbandingan antara besaran modal sendiri dengan modal yang berasal dari pihak ekstem perusahaan atau hutang. Baik atau tidaknya struktur modal dapat diukur dengan indikator Debt to Equity Ratio (DER). Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh antara struktur aktiva, pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan profitabilitas terhadap struktur modal.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2009-2011. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 17 perusahaan Teknik sampel yang digunakan adalah metode sampel sensus. Data yang dipergunakan adalah data sekunder yaitu data yang berupa dokumentasi perusahaan yang diserahkan ke Bursa Efek Indonesia. Sedangkan analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda.

Berdasarkan dari hasil penelitian diperoleh : dari hasil analisis terbukti bahwa struktur aktiva mampu memberikan kontribusi terhadap struktur modal, pertumbuhan penjualan mampu memberikan kontribusi terhadap struktur modal, ukuran perusahaan mampu memberikan kontribusi terhadap struktur modal, dan profitabilitas mampu memeberikan kontribusi terhadap struktur modal.

**Keywords :** Struktur Modal, Struktur Aktiva, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam masa pembangunan seperti saat ini, persaingan di dunia usaha baik di sektor industri maupun jasa semakin tajam. Hal ini menyebabkan setiap perusahaan berupaya untuk dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Usaha yang dilakukan oleh perusahaan antara lain : menyesuaikan diri terhadap perubahan – perubahan yang terjadi di dalam maupun di luar perusahaan serta mengupayakan agar setiap sumber daya yang dimiliki perusahaan digunakan secara efektif dan efisien.

Salah satu masalah dalam kebijaksanaan keuangan dalam perusahaan adalah masalah struktur modal. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi financial perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat pada perusahaan yang bersangkutan (Riyanto, 2010; 296).

Setiap perusahaan membutuhkan dana untuk menjalankan usahanya. Dana diperoleh dari pemilik perusahaan maupun utang. Dana yang diterima perusahaan digunakan untuk membeli aktiva tetap yang nantinya digunakan untuk memproduksi barang atau jasa, membeli bahan–bahan untuk kepentingan produksi dan penjualan, untuk piutang dagang, untuk mengadakan persediaan kas,

dan membeli surat berharga yang sering disebut efek atau sekuritas untuk kepentingan transaksi maupun untuk menjaga likuiditas perusahaan.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan dana, perusahaan perlu mempertimbangkan beberapa hal, antara lain berapa besar kebutuhan dana tersebut, dalam bentuk apa sumber dana tersebut, dan berapa lama dana itu akan digunakan. Kebutuhan dana untuk pengeluaran operasional perusahaan dana jangka pendek. Sumber dana jangka pendek ini digunakan untuk membiayai operasi perusahaan sehari-hari, misalnya membayar gaji pegawai, membeli bahan baku, membayar biaya administrasi dan lain-lain. Dana yang dikeluarkan untuk keperluan operasional ini diharapkan dapat kembali dalam jangka waktu relatif pendek (kurang dari satu tahun) melalui hasil penjualan. Sementara itu, kebutuhan dana untuk pengeluaran kapital (capital expenditure) dibiayai dengan sumber dana jangka panjang. Sumber dana ini digunakan untuk perluasan perusahaan dan modernisasi perusahaan. Sumber dana jangka panjang antara lain adalah penerbitan saham, penerbitan obligasi, dan laba ditahan. Hasil pengembaliannya dapat diterima kembali dalam jangka waktu yang relatif lama (lebih dari satu tahun). Penggunaan sumber dana jangka panjang seperti utang jangka panjang, saham (baik saham biasa maupun saham preferen), dan laba ditahan yang dilakukan oleh perusahaan akan membentuk struktur modal perusahaan (Prima, 2007).

Menurut Susetyo (2006), struktur modal perusahaan merupakan salah satu faktor fundamental dalam operasi perusahaan. Struktur modal perusahaan ditentukan oleh kebijakan pembelanjaan dari manajer keuangan yang senantiasa

dihadapkan pada pertimbangan baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Banyak faktor yang mempengaruhi keputusan manajer dalam menentukan struktur modal perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2006; 7) faktor-faktor: risiko bisnis, posisi perpajakan, fleksibilitas keuangan, dan konservatisme atau keagresifan manajemen merupakan faktor-faktor yang menentukan keputusan struktur modal; khususnya pada struktur modal yang ditargetkan (target capital structure). Secara lebih umum, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan struktur modal adalah: stabilitas penjualan, struktur aktiva, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan dan fleksibilitas keuangan (Brigham dan Houston, 2006; 42).

Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal perusahaan akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi finansialnya. Bagi perusahaan yang mencari keuntungan biasanya mengutamakan keuntungan bagi pemiliknya atau pemegang saham. Pemegang saham dengan membeli saham berarti mengharapkan return tertentu dengan risiko minimal.

Dengan tingginya tingkat return yang diperoleh pemegang saham maka para pemegang saham akan tertarik dan harga saham semakin tinggi, sehingga kesejahteraan pemegang saham akan meningkat. Disamping itu juga bertujuan untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dan melakukan pengembangan usahanya. Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai dasar pertimbangan dalam

menentukan komposisi struktur modal perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi struktur modal perusahaan diantaranya stabilitas penjualan, struktur aktiva, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, ukuran perusahaan, dan fleksibilitas keuangan. Dalam penelitian ini, peneliti hanya membatasi beberapa faktor yang akan diteliti yang diduga berpengaruh terhadap struktur modal diantaranya struktur aktiva, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan.

Industri property and realestate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Menurut Michael C. Thomsett dan Jean Freestone Thomsett, pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga yaitu, residential property, yang meliputi apartemen, perumahan, falt, dan bangunan multi unit; commercial property, yaitu property yang dirancang untuk keperluan bisnis, misalnya gedung penyimpanan barang dan areal parkir; dan industrial property, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri, misalnya bangunan-bangunan pabrik. (Joehartanto, 2009).

Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (developer) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (mark-up tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan.

Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan over supplied, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Berikut adalah fenomena mengenai struktur modal pada perusahaan properti dan real estate: "Inflasi jelas akan menggerogoti daya beli di sektor properti. Namun demikian, Kepala Riset Valbury Asia Securities, Alfiansyah, berpendapat demand properti akan tetap ada. Sebab, usia produktif lebih dominan dibandingkan usia tidak produktif. Tapi, demand ini akan berkurang seiring melambungnya inflasi. Masalahnya, orang yang semula mampu beli real estat, hanya mampu belanja properti dengan standar yang lebih rendah akibat beban bunga tinggi. Sementara itu, yang tidak mampu atau pas-pasan, yang semula berencana beli, akan menanggihkan pembeliannya. Di sisi lain, seiring kenaikan harga BBM, pembeli juga akan mencari properti yang lokasinya strategis dari sisi transportasi. Sebab, tingginya harga BBM dan biaya transportasi akan jadi pertimbangan utama pembeli. Karena itu, kawasan yang strategis akan jadi pilihan pembeli properti untuk menekan cost transportasi keluarga. Kabar baiknya, beberapa emiten sektor properti akan kian giat mendorong infrastruktur. Emiten-emiten yang masuk dalam kategori itu antara lain, PT Bumi Serpong Damai (BSDE), PT Alam Sutera Realty (ASRI), PT Summarecon Agung (SMRA), dan PT Bukit Sentul City (BKSL). Hasilnya, lokasi properti mereka menjadi lebih strategis, seperti akses pintu tol dan jaringan infrastruktur lainnya. "Karena itu,

dari sisi usaha masih potensial berkembang," katanya. Norico Gaman, Kepala Riset BNI Securities, menyebut hampir semua emiten properti akan terkena dampak buruk kenaikan harga BBM, terutama emiten kecil. Daya tahan emiten yang cukup besar seperti PT Ciputra Property Tbk (CTRP) mungkin saja tak begitu terpengaruh. "Saham CTRP masih cukup bagus," katanya. Keunggulan CTRP dan perusahaan besar lain, kata dia, adalah kemampuan mereka menggalang dana untuk ekspansi bisnis. Naiknya suku bunga dapat mereka siasati. Apalagi mereka memiliki produk beragam. Saham emiten yang sudah melalui beberapa siklus bisnis seperti krisis financial 2008 atau bahkan krisis keuangan 1997 ini patut diperhitungkan. [KoranSindo.com/2012](http://KoranSindo.com/2012).

Selain CTRP, ada PT Agung Podomoro Land Tbk (APL) dan Summarecon Agung Tbk (SMRA). Untuk PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) perlu dipertimbangkan karena utangnya yang masih besar. "Yang bagus adalah perusahaan yang memiliki struktur utang rendah. Ukurannya dengan debt equity ratio di bawah 0,7 kali. Kalau tidak, maka akan rentan," kata Norico. Sedangkan Analis Mega Capital, Arya Subandrio, merekomendasikan saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Alasannya, permintaan perkantoran di BSDE meningkat cukup drastis. Lalu, BSDE kini juga mulai melakukan ekspansi ke Makassar, kawasan yang sedang tumbuh. "Kalau melihat Indonesia, khususnya Jakarta, yang memunyai lahan landing itu di sekitar Bumi Serpong," katanya. [KoranSindo.com/2012](http://KoranSindo.com/2012).

Berdasarkan fenomena diatas adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai dasar pertimbangan

dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi struktur modal perusahaan diantaranya stabilitas penjualan, struktur aktiva, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, ukuran perusahaan, dan fleksibilitas keuangan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (mark-up tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan.

Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan over supplied, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Berikut akan disajikan struktur modal perusahaan Property dan Real estate yang listed di BEI selama periode tahun 2009-2011 dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut:



Tabel 1.1. DER Perusahaan Property Dan Real Estate 2009-2011

| No | Perusahaan Manufaktur                     | Tahun |       |       |
|----|---|-------|-------|-------|
|    |   | 2009  | 2010  | 2011  |
| 1  | Bakrieland Development Tbk.               | 1.248 | 0.821 | 0.624 |
| 2  | PT Ciputra Property Tbk.                  | 0.066 | 0.075 | 0.196 |
| 3  | PT Duta Anggada Realty Tbk.               | 3.828 | 2.467 | 0.829 |
| 4  | PT Duta Pertiwi Tbk.                      | 0.616 | 0.552 | 0.456 |
| 5  | PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. | 1.925 | 1.800 | 1.809 |
| 6  | PT Indonesia Prima Property Tbk.          | 1.472 | 0.884 | 0.470 |
| 7  | PT Jaya Real Property Tbk.                | 0.867 | 1.096 | 1.149 |
| 8  | PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.         | 0.988 | 0.999 | 0.598 |
| 9  | PT Lamicitra Nusantara Tbk.               | 2.199 | 1.827 | 1.087 |
| 10 | PT Lippo Cikarang Tbk.                    | 2.112 | 1.962 | 1.486 |
| 11 | PT Lippo Karawaci Tbk.                    | 1.399 | 1.035 | 0.941 |
| 12 | PT Modernland Realty Tbk.                 | 0.697 | 0.826 | 1.031 |
| 13 | PT.Alam Sutera Reality,Tbk                | 0.843 | 1.074 | 1.156 |
| 14 | Bumi Serpong Damai,Tbk                    | 0.963 | 0.698 | 0.549 |
| 15 | PT.Cowell Development,Tbk                 | 0.581 | 1.046 | 1.354 |
| 16 | PT.Ciputra Development,Tbk                | 0.343 | 0.433 | 0.507 |
| 17 | PT.Perdana Gapura Prima,Tbk               | 1.332 | 0.970 | 0.932 |
|    | Rata-Rata                                 | 1.263 | 1.092 | 0.893 |

Sumber: PT.BEI,2012

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa besarnya nilai rata-rata debt to equity (DER) pertahun dari tahun 2009-2011 perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI berada diatas satu, rata-rata DER untuk tahun 2009 adalah sebesar 1,263; untuk tahun 2010 adalah sebesar 1,092 dan untuk tahun 2011 adalah sebesar 0,893. Sehingga perusahaan lebih banyak menggunakan dana dari hutang untuk aktivitas investasinya daripada modal sendiri. Rata-rata struktur modal pada 17 perusahaan Property and Real estate.

Namun jika dilihat dari masing-masing perusahaan ternyata beberapa perusahaan memiliki DER diatas satu dan DER dibawah satu. Perusahaan PT. Duta Pertiwi, Tbk, PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk, PT. Ciputra Development Tbk dan PT.Ciputra Surya,Tbk memiliki DER kurang dari satu. Sedangkan

perusahaan lainnya memiliki DER lebih dari 1. Dengan demikian selama periode 2009 sampai dengan 2011 terdapat 50% lebih perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI yang mempunyai DER lebih dari satu, yang artinya proporsi hutang lebih besar daripada modal sendirinya. Dengan adanya proporsi hutang yang lebih besar, maka perusahaan yang mempunyai DER lebih dari satu akan memiliki resiko bisnis yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki DER kurang dari satu.

Dengan nilai DER yang berada diatas satu berarti perusahaan memiliki jumlah hutang yang lebih besar daripada jumlah modal sendiri dan hal ini tidak sesuai dengan teori struktur modal yang optimal dimana seharusnya jumlah hutang perusahaan tidak boleh lebih besar daripada modal sendiri. Sementara itu kebanyakan investor lebih tertarik menanamkan modalnya ke dalam bentuk investasi pada perusahaan yang mempunyai DER tertentu yang besarnya kurang dari satu. Karena jika DER lebih besar dari satu berarti risiko yang ditanggung oleh investor menjadi meningkat.

Menurut Brigham dan Houston (2006: 42) ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan struktur modal perusahaan, antara lain : stabilitas penjualan, struktur aktiva, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman dan agen pemberi peringkat, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan.

Ukuran perusahaan (size) merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dalam keputusan struktur modal. Perusahaan besar memiliki kebutuhan dana yang besar untuk membiayai aktivitas perusahaan dan salah satu

alternatif pemenuhan kebutuhan dana tersebut adalah dengan menggunakan hutang. Dengan kata lain, besar kecilnya ukuran suatu perusahaan secara langsung berpengaruh terhadap kebijakan struktur modal perusahaan. Penelitian terdahulu yang menghubungkan ukuran perusahaan terhadap kebijakan struktur modal yang dilakukan Hendri dan Sutapa (2006).

Tingkat profitabilitas suatu perusahaan menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam kebijakan struktur modal. Brigham dan Gapenski (dikutip oleh Agus, 2001) mengatakan seringkali perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi cenderung menggunakan hutang. Tetapi perusahaan dengan tingkat pengembalian yang rendah cenderung menggunakan hutang yang besar untuk membiayai aktivitas perusahaan. Penelitian terdahulu yang menghubungkan profitabilitas terhadap kebijakan struktur modal yang dilakukan oleh Hendri dan Sutapa (2006) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini mengambil judul “ Pengaruh Struktur Aktiva, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Property Dan Real Estate Yang Go Public Di BEI”.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011?
- b. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011?
- c. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011?
- d. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Atas dasar perumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Menganalisa pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011.
- b. Menganalisa pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011.
- c. Menganalisa pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011.

- d. Menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada Perusahaan property dan real estate yang Go Public di BEI periode 2009-2011.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan yang dapat disumbangkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Investor

Untuk memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan property dan real estate melalui analisis laporan keuangan kepada investor perusahaan-perusahaan mana saja yang memiliki peluang untuk menanamkan modalnya.

2. Informasi ini berguna untuk memperdalam pengetahuan tentang teori struktur modal dan memberi masukan dan solusi terhadap problematika yang ada.

3. Sebagai referensi penelitian lebih lanjut.